

Grondinstrument Midden-Delfland

Rapportage huiskamerbijeenkomsten



Grondinstrument Midden-Delfland

Rapportage huiskamerbijeenkomsten

Schipluiden, november 2010



LTO Noord
Delflands Groen projecten

secretariaat:
Graaf Adolflaan 15
2263TS Leidschendam
www.ltodelflandsgroen.nl

Referentie DG 10-327
Samenstelling en foto's: Kees Moerman
M.m.v.: Jan van den Berg, en Arnold van Adrichem

Inhoud

Inhoud	4
Voorwoord	6
1 Doelstelling, inleiding en achtergrond	8
1.0 Doelstelling	8
1.1 Inleiding.....	8
1.2 Achtergrond	9
2 Geschiedenis	10
2.1 Komt het instrument van de grond	10
2.2 Quicksan grondmarkt en grondinstrument.....	12
2.3 Aanbevelingen en voorwaarden Delflands Groen voor de 2 ^e fase.....	14
2.4 Onderzoek beheergrondbank.....	16
2.5 Grondbank Fase 3	17
2.5.1 Pilotproject.....	17
3 Inventarisatie grondbank Midden-Delfland	18
3.1 Grondinstrument huiskamerbijeenkomsten	18
3.2 Vragenlijst grondbank.....	21
3.3 Plattegrond met polders	22
3.4 Huiskamerbijeenkomst Dorppolder.....	23
3.5 Huiskamerbijeenkomst Duifpolder	25
3.6 Huiskamerbijeenkomst Groeneveldse polder en Woudse polder.....	27
3.7 Huiskamerbijeenkomst Klaas Engelbrechtspolder	29
3.8 Huiskamerbijeenkomst Zouteveense en Holierhoekse polder.....	31
3.9 Huiskamerbijeenkomst Dijkpolder en Kralingerpolder.....	33
3.10 Huiskamerbijeenkomst Commandeurspolder, Foppenpolder Aalkeet Binnenpolder en Aalkeet Buitenpolder	35

3.11	Huiskamerbijeenkomst Abtswoudse polder en Polder Noord Kethel	37
3.12	Huiskamerbijeenkomst Akkerdijkse polder en Schieveense polder	39
4	Samenvatting en conclusies	41
5	Geraadpleegde bronnen	43

Bijlagen

1. Inventarisatie Grondbank M-D aan alle eigenaren, pachters, verpachters en grondgebruikers, brief; LTO Noord – afdeling Delflands Groen, Referentie: DG-09-258, januari 2009
2. Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009, Enquête; LTO Noord – afdeling Delflands Groen, Referentie: DG-09-258, januari 2009

Voorwoord

Een goed werkend grondinstrument is één van de belangrijkste instrumenten om Midden-Delfland aantrekkelijk te houden en om het zo gewaardeerde landschap veilig te stellen. Dit is enerzijds van belang voor de ontwikkeling van de veehouderij en anderzijds zeker zo belangrijk voor het maatschappelijk belang, omdat heel veel mensen van het open gebied in deze vorm genieten. Om tot een grondinstrument te komen zijn er heel veel vragen die beantwoord moeten worden en is er veel onderzoek nodig. In welke vorm en onder welke voorwaarden heeft een grondbank kans van slagen?

Ook is het belangrijk om te onderzoeken wat er leeft in het gebied binnen de sector die Midden-Delfland beheert en hoe deze sector zich gaat ontwikkelen. Om daar een inzicht in te krijgen zijn er per polder polderbijeenkomsten en bij kleine polders “poldersbijeenkomsten” georganiseerd. Kleinschalige bijeenkomsten waarbij je de mensen goed kan informeren en je vaak tot andere discussies komt dan bij grote bijeenkomsten.

Verder kwamen er vaak specifieke polderproblemen naar voren. Dit hele onderzoek op polderniveau is verwerkt in dit rapport aangevuld met een eerder stuk vooronderzoek. Wij hopen dat dit kleinschalig onderzoek kan bijdragen naar een uiteindelijk goed functionerend grondinstrument wat het agrarisch cultuurlandschap en daarbij de beheerder van het landschap, de veehouderij, voor de toekomst mag veilig stellen.

Voorzitter LTO Delflands groen

Arnold van Adrichem

Voorzitter LTO Noord afdeling Delflands Groen¹



Zorgt de grondbank voor behoud van dit landschap?

¹ Arnold van Adrichem bekleedt samen met Gert Jan Hooymans het voorzitterschap van Delflands Groen.

1 Doelstelling, inleiding en achtergrond

1.0 Doelstelling

De doelstelling van een grondbank/grondinstrument is het behoud van het kenmerkende landschap van Midden-Delfland met een duurzame economisch rendabele veehouderijsector door grondaankoop en het stellen van voorwaarden aan grondgebruik.



Waardevol landschap

1.1 Inleiding

De prijs van agrarische grond in Midden-Delfland vormt een groot probleem voor het voortbestaan van de agrarische sector in dit gebied. In de Gebiedsvisie Midden-Delfland is “De koe in de wei” één van de belangrijke thema’s. De grondprijs maakt uitbreiding, noodzakelijke schaalvergroting, en bedrijfsovername steeds moeilijker zo niet onmogelijk. De grondprijs in Midden-Delfland heeft niets meer te maken met het agrarisch opbrengend vermogen. De druk op de grondmarkt van buiten de agrarische sector is groot. De veehouderij wordt volgens het onderzoek naar de gebiedseconomie Midden-Delfland gezien als de belangrijkste economische drager van het landschap maar kan deze rol zonder het juiste beleid niet blijvend vervullen.

Delflands Groen heeft in de eerste helft van 2009 per polder en soms per cluster van naast elkaar gelegen polders, huiskamerbijeenkomsten georganiseerd. Alle grondeigenaren, pachters, verpachters en grondgebruikers zijn hiervoor uitgenodigd. Tegelijk met de uitnodiging voor deze bijeenkomsten zijn enquêteformulieren verstuurd. Betrokkenen konden op deze manier voorafgaand aan de bijeenkomst gestructureerd nadenken over de vragen die gesteld werden. Tijdens de bijeenkomsten is nadere informatie en uitleg geven en was er ruimte voor discussie over een grondbank.

1.2 Achtergrond

Een van de opdrachten uit de Gebiedsvisie Midden-Delfland was het ontwikkelen van een grondinstrument. Voor de uitwerking van de plannen is het project grondbank ingepast in de IODS² kwaliteitsprojecten. In het kader van het IODS programma zijn verschillende kwaliteitsprojecten bedacht. De oprichting van een grondbank/grondinstrument maakt onderdeel uit van deze kwaliteitsprojecten die zijn beschreven in het rapport “Kansen benutten, impasses doorbreken” uit oktober 2001.

Het grondinstrument zou een bijdrage kunnen leveren aan het behoud van het agrarische karakter van Midden-Delfland. In het grondinstrument zouden grondeigendomtransacties, pachttransacties en melkquotumtransacties moeten worden gecoördineerd. Het nadenken over de oprichting van een grondinstrument wordt ingegeven door de hoge grondprijzen die het agrarisch opbrengend vermogen verre overstijgen.



Koe in de wei

² Integrale Ontwikkeling Delft-Schiedam, aanleg A4 Midden-Delfland.

2 Geschiedenis

2.1 Komt het instrument van de grond

In 2004 is een inventarisatie gehouden om het draagvlak voor een grondinstrument te peilen. Stichting Kavelruil Zuid-Holland heeft dit onderzoek in opdracht van WLTO³ afdeling Delflands Groen gehouden. In oktober 2004 is het rapport “Komt het instrument van de grond” verschenen met daarin de resultaten van dit onderzoek. Het draagvlak in het gebied voor een grondinstrument blijkt redelijk groot. Hieronder zijn de belangrijkste aanbevelingen uit dit onderzoek opgesomd:

- *Realisatiekansen onderzoeken*
Het draagvlak in het gebied is redelijk tot goed. Er is echter weinig vertrouwen in het slagen van een grondinstrument. Een strakke handhaving van het bestemmingsplan wordt belangrijker geacht. Daarnaast wordt verwezen naar de strakke wetgeving in Brussel ten aanzien van concurrentievervalsing, in verband met de mogelijk lagere pachtprizen van grond en melkquotum. Ook wordt erop gewezen dat agrariërs nu zelf al geen melkquotum meer mogen verleasen. Verder worden vragen gesteld bij de mogelijkheden voor een grondinstrument om grond en melkquotum in bezit te krijgen. Er is zware concurrentie van de vrije markt en van gemeenten. Daarnaast worden door de agrariërs zelf (beperkende) voorwaarden gesteld aan het grondinstrument. De economische en juridische omgeving waarin het grondinstrument op moet worden gestart zal eerst goed ingeschat moeten worden, voordat nagedacht gaat worden over de invulling en de structuur van een grondinstrument.
- *Juridische vorm grondinstrument*
Door de Dienst Landelijk Gebied, de uitvoerder van de Reconstructie, is aangegeven dat als uitvoerder van het grondinstrument de gemeente de beste organisatie zou zijn. Er is nu één gemeente in geheel Midden-Delfland, die middels de verkiezingen een permanente representatieve afspiegeling vormt van de samenleving in Midden-Delfland. Zo zijn enerzijds het maatschappelijke draagvlak en anderzijds de beperkte organisatiekosten (er wordt namelijk aangesloten op een bestaande juridische organisatie) goed vastgelegd. Agrariërs daarentegen willen een onafhankelijk orgaan, noch door landbouworganisaties, noch door overheden bemand. De organisatie zou volgens hen nauw moeten samenwerken met Vockestaert en het Groenfonds, maar er niet mee moeten samengaan.
- *Tegenprestaties in geld uitdrukken*
De aanbieders van grond en quotum willen een marktconforme prijs. Een groundbank zal deze moeten betalen. Anderzijds willen potentiële gebruikers van de groundbank niet de volle prijs betalen als ze ook nog tegenprestaties moeten leveren. Om inzicht te krijgen in de balans tussen deze twee aspecten van de constructie van een grondinstrument is het noodzakelijk om de tegenprestaties in financiële waardes uit te drukken. Op die manier wordt duidelijk hoeveel financiële ruimte er is voor het grondinstrument, maar ook voor de potentiële gebruikers.
- *Agrarisch natuurbeheer in kaart brengen*
Bij deze inventarisatie is ook gevraagd of ondernemers vormen van agrarisch natuurbeheer in hun

³ Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie, op 1 januari 2005 opgegaan in LTO Noord.

bedrijfsvoering hebben opgenomen. Het agrarisch natuurbeheer zou in de huidige vorm van beheerspakketten ook als tegenprestatie gekoppeld kunnen worden aan het grondinstrument. De organisatie van het agrarisch natuurbeheer vindt in Midden-Delfland plaats door de vereniging Vockestaert. Deze vereniging brengt jaarlijks in kaart op welke percelen de ondernemers beheerspakketten uitvoeren. De ondernemers zelf hadden tijdens de inventarisatie vaak (nog) geen precies beeld van het aantal hectares en de exacte locatie van de aangemelde percelen. Voor een goede analyse van de mogelijkheden van agrarisch natuurbeheer als tegenprestatie verdient het aanbeveling om de gegevens van de vereniging Vockestaert te koppelen aan de gegevens uit de inventarisatie. Zo kan een goed beeld verkregen worden van de kansrijkheid van deze tegenprestatie in Midden-Delfland per deelgebied en per pakket.

▪ **Aandachtspunten bij grond**

Als het grondinstrument daadwerkelijk grond gaat beheren is een vorm van erfpacht aan te bevelen. In een erfpachtcontract zijn de partijen redelijk vrij in het stellen van de randvoorwaarden en de prijzen. Het erfpachtrecht is ook verhandelbaar als een pachter tussentijds wil stoppen of verplaatsen naar buiten Midden-Delfland. Erfpacht is langdurend (26 tot 40 jaar is gebruikelijk in Midden-Delfland; maar contracten kunnen ook oneindig zijn) en om die reden erg duurzaam. Ook kan worden opgenomen dat de erfpachter de grond kan kopen van de eigenaar en wanneer en onder welke voorwaarden.



Oer-Hollands landschap

2.2 Quicksan grondmarkt en grondinstrument

Voor de ontwikkeling van een grondinstrument is stichting Promotie Groen Midden-Delfland (PGMD) opgericht. In december 2006 is door PGMD en gemeente Midden-Delfland een Stuurgroep Grondbeleid ingesteld onder voorzitterschap van wethouder Christiaan van der Kamp. Deze stuurgroep bestaat verder uit vertegenwoordigers van LTO Noord afdeling Delflands Groen, Rabobank Delflanden (nu Rabobank Zuid-Holland Midden) en Vereniging Natuurmonumenten. Peter Arensman en Govert van Oord⁴ zijn aangesteld als coördinatoren.

PGMD heeft aan onderzoeksinstituut OTB, onderdeel van de TU Delft, opdracht gegeven een nieuw onderzoek te doen naar de grondmarkt in Midden-Delfland en de oprichting van een grondinstrument. Het rapport van deze 1^e fase van het grondbankonderzoek is door OTB in april 2007 opgeleverd. Dit rapport genaamd: “Quicksan grondmarkt en grondinstrument voor Midden-Delfland” bevat de volgende conclusies:

- *In deze quickscan komt de vraag aan de orde of het wenselijk is om in te grijpen in de grondmarkt in Midden-Delfland en zo ja welke mogelijkheden hiervoor geschikt zijn. Een analyse van de grondmarkt in Midden-Delfland laat zien dat door de nabijheid van de stad de grondprijs in Midden-Delfland veel hoger is dan men op basis van de inkomsten uit de landbouw zou verwachten. Hierdoor is bedrijfsovername en bedrijfsuitbreiding bijna niet mogelijk. Tegelijkertijd zijn de landbouw inkomens zeer laag en zou bedrijfsuitbreiding wel noodzakelijk zijn om economischer te kunnen produceren.*
- *Doordat de grond van stoppende bedrijven niet aan boeren verkocht wordt is de kans groot dat de grond gesplitst wordt of verkocht wordt aan speculanten. Hierdoor dreigt het cultuurhistorische landschap verloren te gaan. Uit onderzoek van het recreatieschap en het proces rond de gebiedsvisie is juist gebleken dat de recreant de “koe in de wei” juist zeer waardeert. Was het beleid tot nu toe gericht op de aanleg van natuur en recreatiegebied, op dit moment vormt de problematiek in Midden-Delfland een nieuwe beleidsopgave: de instandhouding van het (agrarische) landschap binnen een stedelijke omgeving. De volgende oplossingen zijn hiervoor naar voren gebracht: duidelijk ruimtelijke ordeningsbeleid, een grondbank, een gebiedsmakelaar of grondbedrijf, vormen van ruilverkaveling en het loskoppelen van de optiewaarde van de agrarische gebruikswaarde.*
- *Door strenger ruimtelijke ordeningsbeleid zou de invloed van de nabijheid van de stad op de grondprijs af kunnen nemen en zou de grondprijs kunnen zakken. Op dit moment staat in streek- en bestemmingsplannen al dat er niet gebouwd mag worden in Midden-Delfland. Een aanduiding als provinciaal landschap of een wettelijke bescherming is wel belangrijk om dit te versterken. Een dergelijke status is een belangrijke factor voor het succes van andere instrumenten als een grondbank. De verwachting is overigens niet dat hierdoor de grondprijzen zo sterk zullen dalen dat het probleem rond de grondprijzen opgelost is.*
- *Een gebiedsmakelaar of grondbedrijf is erop gericht om gronden aan te kopen tussen functies uit te ruilen en vervolgens in te richten. Voor Midden-Delfland is dit geen geschikte oplossing omdat het doel van het grondinstrument in Midden-Delfland niet het inrichten van gronden is, maar het behoud van het landschap. Bovendien loopt men bij het vermengen van doelen voor een instrument het risico om draagvlak in de streek te verliezen. Een gebiedsmakelaar die bemiddelt tussen aanbieders en afnemers van grond is een taak die nu al door private partijen uitgevoerd wordt en die ook bij private partijen thuishoort.*

⁴ Peter Arensman, BAS consultancy; Govert van Oord, Entree Adviesbureau.

- *Hoewel ruilverkaveling altijd belangrijk is voor een vitale veehouderij, is het niet de verwachting dat vormen van ruilverkaveling een voldoende antwoord zullen vormen voor de problematiek in Midden-Delfland. Kavelruil lost het probleem van de hoge grondprijs in relatie tot het agrarisch opbrengend vermogen van de grond niet op. Bovendien is er op dit moment net een herverkaveling achter de rug en zijn er ook al mogelijkheden voor vrijwillige kavelruil. Hetzelfde geldt voor diverse manieren om de optiewaarde van de grond veroorzaakt door de nabijheid van de stad los te koppelen van de agrarische gebruikswaarde. Voorbeelden hiervan zijn “grijze pacht”, verkoop van opties voor stedelijke ontwikkeling en erfpacht constructies. Al deze mogelijkheden bestaan nu al, maar zorgen er onvoldoende voor dat boeren hun bedrijf uit kunnen breiden of dat jonge boeren beginnen.*
- *Een beheergrondbank is gericht op het probleem van de hoge grondprijzen. Het doel van zo’n grondbank is het behoud van het landschap door voorwaarden te scheppen waardoor ondernemende agrariërs in het gebied blijven. De grondbank koopt gronden van stoppende boeren en verpacht ze aan boeren bij wie bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is. De pachtprijs die boeren betalen is lager dan de rente die betaald moet worden over de investering in grond. Het verschil hiertussen is het pachtgat. Dit pachtgat wordt betaald door een organisatie die gericht is op het behoud van het landschap. Omdat dit niet aantrekkelijk is voor commerciële partijen ligt hier een rol voor de overheid of partijen in de “goede doelen”-sfeer. Hierbij kan men denken aan “gebiedsaandelen” of giften en legaten in de vorm van “fondsen op naam”. Hierbij is het wel belangrijk dat er een goede functionerende organisatie is die onafhankelijk is en die over voldoende kennis en personeel beschikt om de taken van een grondbank uit te voeren. Het is belangrijk dat zowel donateurs als boeren hier vertrouwen in kunnen hebben. Belangrijke succesfactoren voor een beheergrondbank zijn: draagvlak in het gebied, een eenvoudige opzet, een enthousiaste bestuurder, continuïteit in de ambtelijke ondersteuning en samenwerking met ervaren partijen.*
- *Al met al is het de verwachting dat geen van de hier besproken oplossingen alleen voldoende zal zijn om de problemen voor het landschap in Midden-Delfland op te lossen, hiervoor is een combinatie van instrumenten nodig. Zo is een streng ruimtelijke ordeningsbeleid en handhaving hiervan essentieel voor het slagen van een beheergrondbank. Een dergelijke benadering lijkt de aangewezen weg om verloedering van het landschap tegen te gaan en de “koe in de wei” voor de toekomstige generaties in de Zuidvleugel van de Randstad te behouden.*

Van de verschillende grondbanktypen is volgens onderzoeker Van Rij van OTB, de beheergrondbank de beste optie. Maak een reservaat van Midden-Delfland zegt Van Rij, waarmee zij niet bedoelt dat er een hek om het gebied moet komen en dat er niets meer kan of mag in het gebied. Zij benadrukt hiermee de urgentie van het probleem. Zonder nieuw beleid en geld, loopt het voortbestaan van Midden-Delfland gevaar.

2.3 Aanbevelingen en voorwaarden Delflands Groen voor de 2^e fase van het grondbankonderzoek

Stichting Promotie Groen Midden-Delfland heeft naar aanleiding van het rapport van OTB een slotrapportage voor de eerste fase opgesteld. Op basis hiervan heeft het bestuur van Delflands Groen⁵ voor de tweede fase in november 2007 een aantal aanbevelingen en voorwaarden geformuleerd om te komen tot de oprichting van een grondbank. Deze aanbevelingen en voorwaarden van Delflands Groen zijn hieronder opgesomd.

- *Uitgangspunt voor het oprichten van een grondbank dient te zijn behoud en beheer van het huidige agrarische veenweidelandschap. Een duurzame rendabele agrarische sector is hierbij onontbeerlijk.*
- *Het doel moet zijn; ondersteuning van jonge en startende boeren en ruimte bieden aan agrariërs om te kunnen uitbreiden om zodoende bij te dragen aan het behoud van een rendabele veehouderijsector in Midden-Delfland.*
- *De grondbank dient uitsluitend te worden ingezet voor het agrarische gebied.*
- *De in het kader van de reconstructiewet bepaalde verdeling per functie dient uitgangspunt te blijven, vermindering van het areaal aan landbouwgrond is onacceptabel.*
- *Nieuwe natuurclaims vergroten de druk op de grondmarkt en hebben daardoor een prijsopdrijvend effect. Natuurclaims verminderen bovendien het draagvlak onder de huidige grondbezitters en bemoeilijken hierdoor het verwerven van gronden.*
- *Maximaal 35% van de bij de grondbank ingebrachte percelen kunnen worden uitgegeven met enige vorm van beperking.*
- *Minimaal 65% van de bij de grondbank ingebrachte percelen dient landbouwkundig optimaal te kunnen worden ingezet.*
- *Een kwaliteitskaart dient het huidige landschap als uitgangspunt te hebben.*
- *De afstemming van de doelstellingen voor de percelen ingebracht in de grondbank die met enige vorm van beperking worden uitgegeven, dient plaats te vinden tussen de Agrarische Natuurvereniging Vockestaert en LTO Noord, afdeling Delflands Groen. Deze organisaties vertegenwoordigen de toekomstige pachters.*
- *Voor een goede start van de grondbank is het van groot belang dat de agrarische percelen die in eigendom zijn bij Bureau Beheer Landbouwgronden worden overgedragen aan de grondbank, voor zover ze op dit moment niet verkoopbaar zijn aan de huidige agrarische pachters.*

⁵ Delflands Groen is de lokale afdeling van LTO Noord in Midden-Delfland

- *Structurele provinciale financiële ondersteuning zoals bij de grondbank Laag-Holland en andere structurele geïndexeerde financiële bijdragen zijn noodzakelijk voor het welslagen van een grondbank.*
- *Een degelijk ruimtelijk ontwikkelingsbeleid verankerd in het nog op te stellen landschapsontwikkelingsplan en bestemmingsplan met daarnaast andere wettelijke beschermende maatregelen zullen een prijsdrukkend effect hebben. Strikte controle op de naleving van het beleid is hierbij noodzakelijk voor het welslagen.*
- *De pacht prijzen dienen gebaseerd te zijn op het agrarisch opbrengend vermogen van de gronden in Midden-Delfland.*



Onmisbare agrarische activiteit

2.4 Onderzoek beheergrondbank

De stuurgroep van stichting PGMD⁶ heeft in de tweede fase onderzoek gedaan naar het toekomstig beheer van grond door een grondbank Midden-Delfland. Daarnaast is een afweging gemaakt op basis van de voor- en nadelen van een private, een publieke of een publiek-private grondbank. Door onderzoeksbureau OTB zijn de mogelijkheden voor flankerend RO beleid en de gevolgen daarvan op het functioneren van een grondbank in kaart gebracht. Afspraken over beheer, bestuur en financiering moeten in de 2e fase leiden tot oprichting van de Grondbank Midden-Delfland. De Stuurgroep heeft de volgende conclusies geformuleerd uit het OTB onderzoek.

- *Een actief beleid om de grondprijzen te temperen is noodzakelijk voor het op langere termijn behouden van de veehouderij in Midden-Delfland.*
- *Een beheergrondbank kan een effectieve bijdrage leveren aan behoud van het authentieke landschap met een rendabele veehouderijsector.*
- *Onderzocht moet worden welke kosten gemoeid zijn met de exploitatie van een grondbank en op welke wijze publieke en private middelen gecombineerd kunnen worden voor de verwerving van grond en de toekomstige exploitatie van de grondbank.*



Investerings agrarische sector zijn van belang

⁶ stichting Promotie Groen Midden-Delfland

2.5 Grondbank Fase 3

In juli 2008 is het principebesluit genomen om een beheergrondbank voor Midden-Delfland op te richten volgens publiek-private opzet met publiek-private financiering. De derde fase van het traject is hiermee aangebroken. In deze fase moeten de volgende stappen worden gezet:

- Het starten van een pilotproject
- Het definitief vaststellen van de bestuurlijke organisatie van de grondbank
- De financiering regelen
- Het oprichten van de Grondbank Midden-Delfland

Private financiers zijn bereid te investeren in een grondbank in Midden-Delfland. De 140 ha BBL⁷ grond die resteert van de reconstructie en tegenwoordig eigendom is van de provincie moet de eerste grond in de grondbank worden.

2.5.1 Pilotproject

De gemeente en de stichting Promotie Groen Midden-Delfland hebben in 2009 samen met LTO Delflands Groen gewerkt aan een privaat gefinancierde aankoop in Midden-Delfland. De plannen hiervoor waren al in een vergevorderd stadium. Er was aan verschillende essentiële voorwaarden voldaan zoals:

- een melkveehouder die zijn bedrijf wilde beëindigen
- een potentiële overname kandidaat
- een uitgewerkt boerderij nieuwbouwplan

Deze aankoop had moeten dienen als pilotproject voor de grondbank. De grond had hiervoor door de op te richten grondbank moeten worden aangekocht van de huidige eigenaar en voor een acceptabele pacht prijs moeten worden verpacht aan de gegadigde voor dit bedrijf. Een pacht prijs gerelateerd aan het agrarisch opbrengend vermogen van de grond. Ondanks de inzet van vele betrokken partijen is deze pilot destijds niet van de grond gekomen.

⁷ BBL is Bureau Beheer Landbouwgronden, destijds onderdeel van het ministerie van LNV.

3 Inventarisatie grondbank Midden-Delfland

3.1 Grondinstrument huiskamerbijeenkomsten

In het kader van het grondinstrument project heeft Delflands Groen in de eerste helft van 2009 per polder of per cluster van polders, huiskamerbijeenkomsten georganiseerd. Als uitvloeisel van de ideeën van de werkgroep Grondinstrument en om te toetsen hoe deze ideeën worden ontvangen en ervaren door de agrariërs in Midden-Delfland, is het idee voor deze bijeenkomsten ontstaan. Per polder zijn alle grondbezitters en gebruikers uitgenodigd voor deze bijeenkomsten. Bij kleinere polders en bij polders met minder verschillende eigenaren en gebruikers is soms gekozen voor het organiseren van een bijeenkomst voor meerdere polders tegelijk. De relatief kleine groepen zorgden voor een laagdrempelig niveau van de bijeenkomsten waardoor goede en soms stevige discussies werden gevoerd. De aanwezigen toonden zich overwegend positief kritisch. Men was benieuwd naar de verdere voortgang van het grondinstrumentproces.

De opkomst bij de bijeenkomsten was goed en bedroeg gemiddeld ongeveer 62,5 %. Van de 184 genodigden hebben 115 personen de bijeenkomsten bezocht. Met name de doelgroep, veehouderijbedrijven met toekomstperspectief, was goed vertegenwoordigd. In een aantal polders viel de opkomst bij de bijeenkomst helaas wat tegen. Gemeten in oppervlakte vertegenwoordigden de aanwezigen ruim 80% van het areaal. In de tabel hieronder zijn de gegevens uitgesplitst per polder.

Huiskamerbijeenkomsten	Genodigden	Aanwezig
Dorppolder	15	8
Duifpolder	22	19
Groeneveldse polder en Woudse polder	14	9
Klaas Engelbrechtspolder	14	13
Holierhoekse en Zouteveense polder	40	20
Dijkpolder en Kralingerpolder	26	11
Commandeurspolder, Foppenpolder, Aalkeetbinnenpolder en Aalkeetbuitenpolder	20	12
Abtswoudse polder en Polder Noord Kethel	23	14
Akkerdijkse polder en Schieveense polder.	10	9

Delflands Groen heeft er voor gekozen om niet uitsluitend de veehouders uit te nodigen maar juist ook andere grondeigenaren zijn nadrukkelijk bij het proces betrokken. Alle grondeigenaren zouden de noodzaak en urgentie van een grondinstrument moeten inzien. Dat kan het beste worden bereikt door te proberen om iedereen in het proces te betrekken. Middels deze bijeenkomsten is getracht om de grondbezitters zo goed mogelijk te informeren over de eventuele mogelijkheden die een grondinstrument zou kunnen gaan bieden bij grondtransacties en de rol die een grondinstrument kan gaan spelen in het behoud van de agrarische bedrijvigheid in Midden-Delfland.

De genodigden kregen tegelijk met de uitnodiging ook een vragenlijst Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009 toegestuurd / uitgereikt. Door middel van de ingevulde vragenlijsten hoopt Delflands Groen tot een zo volledig mogelijke inventarisatie te komen. Een deel van de enquêtevragen was specifiek gericht op de toekomstplannen van de agrarische ondernemers. Een groot deel van de vragenlijsten zijn ingevuld geretourneerd. De inhoud van de vragenlijsten wordt vertrouwelijk behandeld. Waar nodig zullen de gegevens geanonimiseerd worden bij gebruik in deze rapportage.

Onderstaande opsomming geeft de belangrijkste zaken weer die naar voren kwamen bij de huiskamerbijeenkomsten, de meeste vragen werden gesteld door toekomstgerichte ondernemers. Het betreft niet uitsluitend grondinstrument gerelateerde zaken die aan bod kwamen.

1. Men vindt het positief dat er werd nagedacht over mogelijkheden om de vrijkomende grond in het gebied te behouden voor de veehouderij.
2. Men is zeer kritisch over de ideeën die er bestaan voor de uitvoering van een grondinstrument maar gaf daarnaast aan mee te willen werken en mee te willen denken aan een acceptabele oplossing.
3. Toekomstige stoppers reageerden positief op de mogelijkheid van behoud van hun grond voor de veehouderij in Midden-Delfland.
4. Gezien de opvolgingsdruk en de leeftijdsopbouw van de veehouders, zal er de komende jaren een aanzienlijk deel van de huidige groep veehouders hun bedrijf beëindigen.
5. Het wordt een groot probleem voor de blijvers om grond aan te kopen, de huidige grondprijzen overstijgt ruimschoots het agrarisch opbrengend vermogen.
6. De behoefte aan grond in het gebied is aanwezig, noodzakelijke schaalvergroting en de mestwetgeving zijn hier debet aan. Is er een overschot of tekort aan mest in het gebied?
7. Wie gaat de grond verdelen, hoe wordt de beheergrondbank georganiseerd?
8. Wordt de 140 ha van BBL die nog resteert van de reconstructie ingebracht in de grondbank?

9. Hoe staat het met de Zuidbuurt pilot?
10. Wat kan een Instrument kavelruil betekenen voor het gebied?
11. Hoe staat het met de wateropgave per polder, wat zijn de gevolgen?
12. Er bestaat in het hele gebied behoefte aan extra grond.
13. Een bouwblok van 2 ha voor de agrarische bedrijven is absolute noodzaak in het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied.

De bijeenkomsten zijn georganiseerd Door Delflands Groen en geleid door Jan van den Berg⁸ en Arnold van Adrichem. Jan van den Berg heeft de meeste uitnodigingen samen met de grondbankinventarisatie formuleren persoonlijk overhandigd. Door deze benadering konden meteen eventuele vragen gesteld en beantwoord worden over de grondbank en over het nut en de noodzaak van de bijeenkomsten. Bij de bijeenkomst in de Zouteveense en Holierhoekse polder heeft Gert Jan Hooymans de taak van Arnold van Adrichem waargenomen. Tijdens de bijeenkomsten verzorgde Arnold van Adrichem of Gert Jan Hooymans een inleiding over de voorgeschiedenis, de stuurgroep en de ideeën die leven over de grondbank. Jan van den Berg ging daarna in op de uitvoering van het proces en de overige onderwerpen die ter tafel kwamen. Het was goed om in kleine kring met elkaar van gedachten te kunnen wisselen over de grondproblematiek en andere zaken die tijdens de bijeenkomsten aan de orde kwamen. Tijdens de bijeenkomsten zijn kadasterkaarten ingekleurd om zo een helder beeld te krijgen van de grondeigendommen.

De bijeenkomsten zijn zowel door de organisatie, bestuurders van Delflands Groen, als alle genodigden als zeer nuttig ervaren. De bijeenkomsten kenmerkten zich door gezonde, soms stevige discussies. Centraal hierbij stond de noodzaak om een gezonde toekomstgerichte melkveehouderij en andere agrarische activiteiten te ondersteunen. Iedereen begreep de urgentie voor het inrichten van een instrument om de grond van stoppende boeren te behouden voor de veehouderij in het gebied.

Jan van den Berg heeft bij iedere bijeenkomst aangegeven dat ook de mogelijkheid bestond voor een vertrouwelijk 1 op 1 gesprek over de grondbank of andere onderwerpen. Verschillende personen hebben van dit aanbod gebruik gemaakt en hebben op individuele basis een vertrouwelijk gesprek gevoerd met Jan van den Berg.

De uitkomsten en de discussies van de bijeenkomsten worden hierna per polder besproken. Zaken die aan de orde komen zijn o.a.: leeftijd ondernemer, bedrijfssituatie, opvolging en toekomstplannen. Ook waren er veel vragen over hoe een grondbank /grondinstrument wat zou kunnen betekenen. Niet alleen bij stoppende ondernemers maar ook bij bedrijfsopvolging zou het grondinstrument een belangrijke rol kunnen spelen.

⁸ Jan van den Berg is bestuurslid van LTO Noord afdeling Delflands Groen
Arnold van Adrichem en Gert Jan Hooymans zijn beiden duo-voorzitter van Delflands Groen

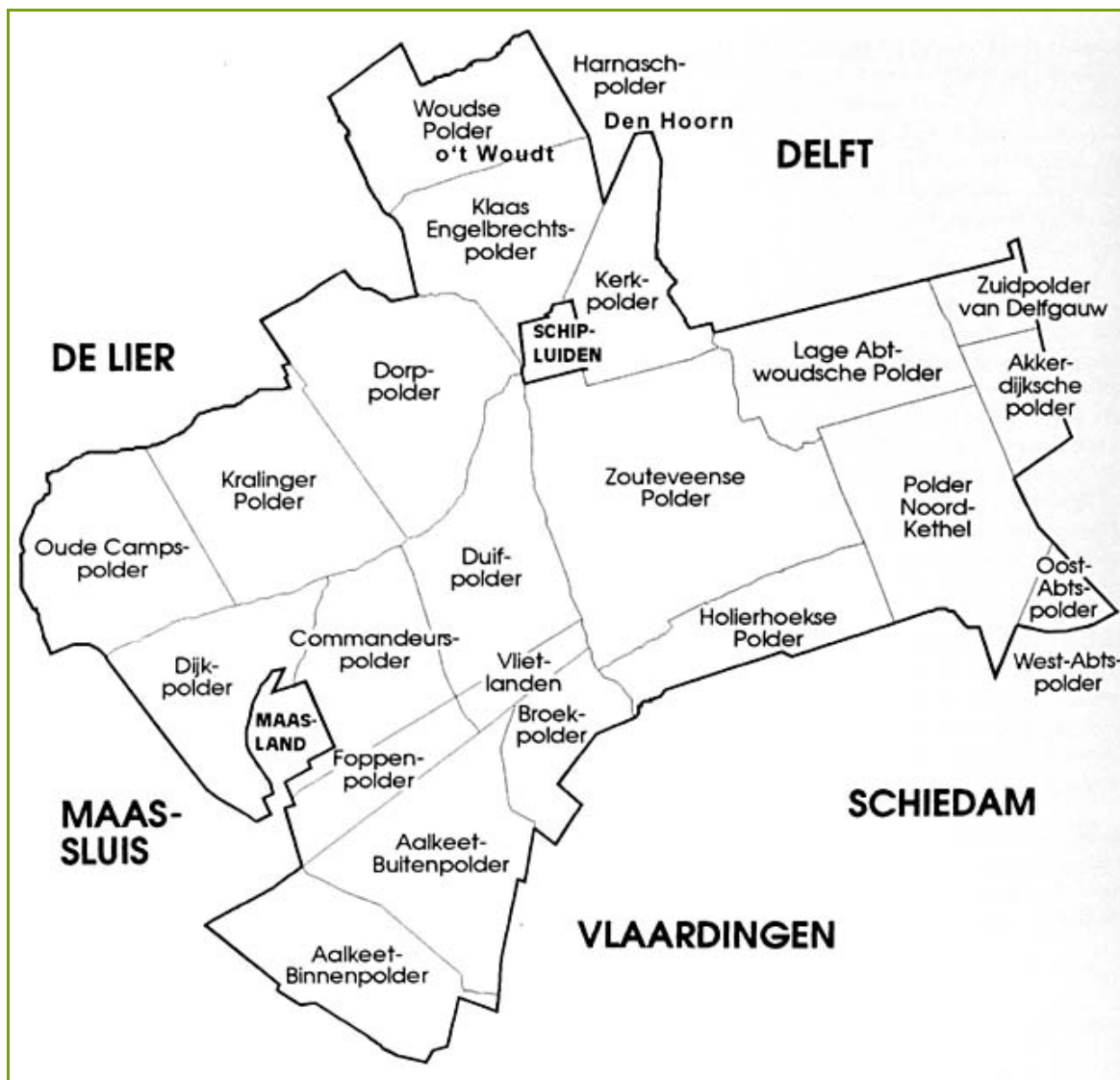
3.2 Vragenlijst grondbank

De vragenlijst “Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009”⁹ die tegelijk met de uitnodiging is verspreid onder de genodigden zorgde voor structuur en aanknopingspunten voor de discussies. Deze vragenlijst is door het bestuur van Delflands Groen samengesteld. De lijst bevatte vragen over de volgende onderwerpen:

- Algemene persoons- en bedrijfsgegevens inclusief vragen over de leeftijd en een eventuele opvolger.
- De oppervlakte van het bedrijf waarbij ook gevraagd is of het eigendom, pacht of huurgrond betreft of een mix van deze opties.
- Bedrijfsgegevens over de hoeveelheid vee en de aanwezige soorten
- Wordt er aan verbreding gedaan, met een opsplitsing naar verkoop aan huis, recreatie en agrarisch natuurbeheer.
- Grondbank vragen
 - Suggesties
 - Deelname
 - Grondbank en mest
 - Grondbank en bedrijfsovername
 - Kavelruil en grondbank
- Toekomstplannen
 - Voortzetten of beëindigen
 - Verplaatsing
 - Bouwblok afmetingen
 - Veranderingen bedrijfsvoering
 - Opvolging en bedrijfsbeëindiging

⁹ vragenlijst “Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009” is bijlage 2 van dit rapport.

3.3 Plattegrond met polders



Kaartje met de poldernamen en ligging van de polders in Midden-Delfland. De Groeneveldse polder staat niet op het kaartje maar is gelegen tussen de Woudse polder en De Lier. De Schieveense polder staat ook niet op dit kaartje en is gelegen tussen de A13, vliegveld Zestienhoven en de Berkelse Zweth, eigenlijk net buiten het Midden-Delflandgebied.

Bron: <http://kaart.middendelfland.net/polders/polders.htm>.

3.4 Huiskamerbijeenkomst Dorppolder

Huiskamerbijeenkomst Dorppolder	21 januari 2009
Uitgenodigd	15
Aanwezig	8
Vragenlijsten retour	7

Op 21 januari 2009 is de eerste bijeenkomst georganiseerd. De Dorppolderbijeenkomst is gehouden in de Paardenstal van familie van Leeuwen aan de Gaagweg. Het was een goede start van de bijeenkomsten, in deze tot horecalocatie omgebouwde voormalige paardenstal. De koffie stond al klaar. Ruim 60% van de genodigden was aanwezig bij deze eerste bijeenkomst.

Na de introductie en uitleg over het doel van de bijeenkomst ontstond een goede discussie. Er bleek veel onduidelijkheid te bestaan over het grondbankplan en de uitvoering daarvan. Behalve de grondbank kwamen ook andere zaken aan bod waarover in de vragenlijst "Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009" vragen werden gesteld, de discussie was nuttig en verhelderend. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren : Hoe koop je de grond aan en wie krijgt de zeggenschap over de grondbank.

Twee grondeigenaren gaven aan in een vertrouwelijk gesprek verder te willen doorpraten over de mogelijkheden van de grondbank. Met één veehouder die niet aanwezig was tijdens de bijeenkomst is later in het kantoor van Vockestaert/LTO Delflands Groen een overleg geweest. Er is getracht om de irritatie die er bestond uit de wereld te helpen. Het was een zeer pittig gesprek over de grondbank.



Weidse polders

Dorppolder	
Melkveehouders (waarvan 1 zelfzuivelaar)	8
Jongvee opfokkers	2
Vleesveehouders	1
Grondeigenaren / verpachters	4
Grondeigenaar / voederwinning	1

De vraag naar grond in de Dorppolder bedraagt ongeveer 30 ha. Er was nadrukkelijk vraag naar een groter bouwblok, dat zou standaard een omvang van 2 ha moeten hebben in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Er was ook belangstelling voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning en voor het verplaatsen van een woning. De zelfzuivelaar maakt ook boerenkaas en heeft een zuivelwinkel.

Er is één veehouder die op termijn zijn bedrijf gaat beëindigen, dit betreft een bedrijf waar ongeveer 9 ha grond vrij zou kunnen komen voor de grondbank. Daarnaast is er één veehouder die aangeeft in de toekomst gebruik te willen maken van een grondbank in het kader van bedrijfsopvolging.

3.5 Huiskamerbijeenkomst Duifpolder

Huiskamerbijeenkomst Duifpolder	6 februari 2009
Uitgenodigd	22
Aanwezig	19
Vragenlijsten retour	8

De huiskamerbijeenkomst van de Duifpolder op 6 februari 2009 is gehouden bij familie Zegwaard in de Kwakelweg. Het was een goed georganiseerde gezellige bijeenkomst met koffie, en hapjes, die in de oude grupstal werd gehouden. De opkomst was hoog en de aanwezigen waren positief maar kritisch gestemd naar de bijeenkomst gekomen. Het aantal ingeleverd vragenlijsten was relatief laag.

Na de inleiding en uitleg door Arnold van Adrichem en Jan van den Berg bleek er toch grote twijfel te bestaan of een grondbank in deze vorm wat zou kunnen gaan betekenen. Men vraagt zich af of het kan gaan werken. In deze polder is de Ridderlijke Duitse Orde¹⁰ een grootgrondbezitter. Er is één eigenaar die nader overleg wil over de verkoop van grond, daarnaast is er een loonwerker die over mest aan- en afvoer verder wil praten en een veehouder wil een gesprek over zaken die geen relatie hebben met de grondbank.

Bij deze bijeenkomst speelde ook de kadeverbetering van de Commandeurspolder. Uit het stalraam keek je direct tegen de dijk aan die verzaamd moet gaan worden. Over de uitvoering is een conflict ontstaan tussen het Hoogheemraadschap van Delfland en verschillende bewoners van deze polder. Daarnaast kwam de aan- en afvoer van mest aan de orde, de prijzen en de eventuele mestruimte die er bestaat in het gebied waren hierbij onderwerp van gesprek.

Duifpolder	
Melkveehouders	8
Jongvee opfokkers	0
Vleesveehouders	1
Grondeigenaren / verpachters	12

¹⁰ De ridderlijke Duitse Orde, Balije van Utrecht heeft sinds 1243 uitgebreide bezittingen in Maasland e.o.

De vraag naar grond in deze polder bedraagt ongeveer 40 ha. Het vleesveebedrijf betreft een neventak van een loonwerkbedrijf die in deze polder is gevestigd. Van de melkveehouders is er één die als tweede tak pony's houdt en fokt.

Ook in deze polder was de grootte van het bouwblok onderwerp van gesprek en een standaardbouwblok van 2 ha werd wenselijk geacht. In deze polder is zowel mestaanvoer als mestafvoer van belang.

3.6 Huiskamerbijeenkomst Groeneveldse polder en Woudse polder

Huiskamerbijeenkomst Groeneveldse polder en Woudse polder	10 februari 2009
Uitgenodigd	14
Aanwezig	9
Vragenlijsten retour	5

Op 10 februari 2009 waren de Groeneveldse polder en de Woudse polder aan de beurt voor de huiskamerbijeenkomst. Deze is gehouden bij familie M. de Jong in 't Woudt. Ook hier weer een goed bezochte prettige bijeenkomst in een aangename ruimte met een zeer kritisch gezelschap wat veel discussie opleverde.

Bij deze bijeenkomst was er vooral discussie over andere vormen en andere ideeën voor een grondbank of grondinstrument. Wat worden de prijzen, zijn het marktconforme prijzen, wie heeft er zeggenschap, wie gaat alles bepalen. Kan je hierbij vertrouwen op de overheid als betrouwbare partner. De aanwezigen waren het er wel over eens dat er iets bedacht moet worden als een grondinstrument maar over de juiste invulling van de plannen bestonden nog veel vraagtekens. Men betwijfelde of de grondbank een rol kan gaan spelen bij hoge grondprijzen. Kunnen fiscale voordelen en zaken als een vervallen recht van overpad om maar eens wat te noemen, de betrokkenen over de streep trekken.

Andere onderwerpen kwamen bij deze bijeenkomst ook ruimschoots aan bod zoals de waterberging en de waterschapstarieven voor de categorie ongebouwd. Er was één veehouder die aangaf te willen praten over het bedrijf en de toekomstplannen en één veehouder wilde nog een keer een gesprek over bedrijfsopvolging.

Groeneveldse polder en Woudse polder	
Melkveehouders	8
Jongvee opfokkers	0
Vleesveehouders	0
Grondeigenaren / verpachters	5

Van de acht veehouders in deze twee polders is er in de periode tussen de huiskamerbijeenkomst en deze rapportage, één veehouder gestopt met zijn bedrijf. Er is in deze polders veel vraag naar grond. In totaal is de behoefte aan grond ruim 90 ha. De inmiddels gestopt veehouder heeft afspraken gemaakt over 20 ha met zijn burens. In deze polders bestaat ook behoefte aan een bouwblok van 2 ha zodat het toekomstige bestemmingsplan geen problemen veroorzaakt bij toekomstplannen.

Een aantal veehouders in de Woudse polder heeft met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over het gebruik van de calamiteitenberging in deze polder. Men vindt het verder van groot belang dat al het grasland in Midden-Delfland in gebruik blijft bij de veehouders.



Veenweidelandschap

3.7 Huiskamerbijeenkomst Klaas Engelbrechtspolder

Huiskamerbijeenkomst Klaas Engelbrechtspolder	13 februari 2009
Uitgenodigd	14
Aanwezig	13
Vragenlijsten retour	6

De huiskamerbijeenkomst voor de Klaas Engelbrechtspolder is op 13 februari 2009 gehouden op boerderij Mariestein van familie van den Berg. Ook hier een ontvangst met koffie in de oude boerderij. De opkomst bedroeg 95% en was dus erg hoog. Bij de discussie werd aandacht gevraagd voor bedrijven die een relatie hebben met de veehouders zoals dierenartsen, loonwerkers en voerleveranciers. De aanwezigen vonden het erg nuttig en waren zeer positief over de bijeenkomsten zoals Delflands Groen die organiseerde.

Er werden vragen gesteld over de vertrouwelijkheid en de onafhankelijke opstelling in het grondbankproces. Één veehouder merkte op mestruimte te hebben. De grondbank werd ook hier kritisch benaderd. Men gaf aan dat het een moeizaam proces zou worden. Vragen waren er weer over de te hanteren prijzen, en over hoe de grond verdeeld zou moeten worden. Wie gaat dat doen?

Klaas Engelbrechtspolder	
Melkveehouders	7
Jongvee opfokkers	1
Vleesveehouders	1
Grondeigenaren / verpachters	4

In deze polder zijn nog 7 melkveehouders actief. Daarnaast is er een jongvee opfokbedrijf met een schapentak en een hobbymatig vleesveebedrijf met schapentak. Twee melkveebedrijven hebben naast het vee een loonwerktak waarvan één bedrijf met redelijk grote omvang. Er zijn in deze polder drie melkveehouders op leeftijd die geen opvolger hebben. De inschatting is dat deze bedrijven binnen 10 jaar beschikbaar zullen komen. De grond kan als pachtgrond of koopgrond beschikbaar komen. Het gaat hierbij om ongeveer 80 ha. Er is in deze polder één biologische veehouder. De vraag naar grond in deze polder bedraagt ongeveer 40 ha. In principe liggen er in deze polder op termijn goede mogelijkheden voor een bedrijfsopvolger.

Ongeveer twee jaar geleden is in deze polder een melkveehouderijbedrijf aan een particulier verkocht voor een bedrag ruim boven de marktwaaarde. Op dit bedrijf worden nu pony's gehouden en het land wordt gebruikt voor voederwinning.

3.8 Huiskamerbijeenkomst Zouteveense en Holierhoekse polder

Huiskamerbijeenkomst Zouteveense en Holierhoekse polder	23 februari 2009
Uitgenodigd	40
Aanwezig	20
Vragenlijsten retour	20

De bijeenkomst voor de Holierhoekse en Zouteveense polder is gehouden in het clubhuis van de IJclub gelegen aan de Zouteveenseweg. Dit is de grootste polder in het gebied en er waren dan ook 40 uitnodigingen verstuurd en rondgebracht. De plaats van Arnold van Adrichem was in deze polder ingenomen door Gert Jan Hooymans. Deze bijeenkomst is gehouden op 23 februari 2009. De opkomst bedroeg met 20 personen precies 50%. In hoeveelheid grond gemeten was er wel sprake van vertegenwoordiging van 70% van de grondoppervlakte.

Bij deze bijeenkomst is er veel uitleg gegeven over de verschillende onderwerpen maar was er wat minder discussie als in de andere polders. In deze polder zijn een aantal jonge boeren gevestigd met groeipotentie. Er bestaat daardoor een grote vraag naar grond en mest afvoerruimte.

Zouteveense en Holierhoekse polder	
Melkveehouders (2 met paardentak)	15
Jongvee opfokkers	2
Vleesveehouders	4
Schapenhouders	2
Veehandelaars met verzamel- en wasplaats	2
Paardenhouderij /veulenopfok / manege	2
Grondeigenaren / verpachters	9

De komende jaren zal de grond van stoppende boeren zo goed mogelijk gekoppeld moeten worden aan de jonge veehouders die ruimte zoeken. Er is in deze polder duidelijk behoefte aan grond, de aanwezigen zijn wel van mening dat er iets moet komen om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. De hoge grondprijs is nu en de komende jaren een groot probleem.

Er bestaan in deze polder veel vragen en twijfels over de schaapskudde in de Zuidrand¹¹ en het beheer van dit gebied wat op dit moment in handen is van de agrarische natuurvereniging Vockestaert. Verder kwamen de problemen met de natuurvriendelijke oevers en de afkalving aan de orde. De ganzenoverlast die nog steeds toeneemt, leverde ook wat vragen op. Er heerste ontevredenheid over de benadering door instanties bij het al of niet verstoren van ganzen. Hiervoor is zelfs een geldboete uitgedeeld. In deze polder zijn meer paarden te vinden als in andere gebieden/polders van Midden-Delfland. Er zijn twee melkveehouders met als nevenactiviteit paarden.

Op termijn zal ongeveer 100 ha grond beschikbaar komen. De vraag naar grond bedraagt 110 ha en overstijgt dus nog het grote aanbod. De vergroting van het bouwblok en het instrument kavelruil kwamen hier ook aan de orde. Verder is er vraag naar melkquotum en mestafvoerruimte.



schapen in de polder

¹¹ Recreatiegebied de Zuidrand is gelegen aan de rand van Vlaardingen en Schiedam in de Zouteveense en Holierhoekse polder.

3.9 Huiskamerbijeenkomst Dijkpolder en Kralingerpolder

Huiskamerbijeenkomst Dijkpolder en Kralingerpolder	27 februari 2009
Uitgenodigd	26
Aanwezig	11
Vragenlijsten retour	7

Op 27 februari 2009 is de huiskamerbijeenkomst voor de Dijkpolder en Kralingerpolder gehouden. De bijeenkomst vond plaats op hoeve Bouwlust van familie de Vette. Op deze prima locatie in de verbouwde voormalige stal, die tegenwoordig een horecabestemming heeft, waren 11 genodigden aanwezig deze morgen.

De gebruikelijke kritische vragen werden gesteld tijdens de discussie. Men was benieuwd naar de voortgang van het grondbankproces. Er waren twijfels over de geldstromen die nodig zijn om grond te kunnen aankopen. Het belang wat er is om de beschikbare grond in gebruik te houden bij de melkveehouderij wordt erkend en breed gesteund. Over hoe e.e.a. gerealiseerd moet gaan worden en of er daadwerkelijk een grondbank gerealiseerd zal gaan worden daar bestond grote scepsis en onduidelijkheid over.

Dijkpolder en Kralingerpolder	
Melkveehouders	5
Jongvee opfokkers	1
Vleesveehouders	2
Grondeigenaren / verpachters	12

Er zijn in deze polders nog vijf melkveehouders actief. Van deze bedrijven heeft één er als tweede tak een fruitteeltbedrijf met huisverkoop bij. Verder is er hier een jongvee opfokbedrijf met recreatietak en camping, er zijn twee vleesveehouders en twee eigenaren zijn veehandelaar. Een projectontwikkelaar/machinebouwer/akkerbouwer is één van de grondeigenaren in deze polders.

Er is één voormalig melkveehouder die zijn land gedeeltelijk verhuurt aan de buurman. De 24 ha van deze veehouder zal waarschijnlijk op termijn verkocht gaan worden. In deze polder is naast de Duitse Orde ook de Ned. Hervormde kerk nog grondbezitter.

Bij de overige onderwerpen kwamen in deze polder weer de tarieven van het Hoogheemraadschap ter sprake. Het water speelt hier een belangrijke rol. Er waren vragen over wateroverlast in de Dijkpolder en er waren vragen over peilaanpassingen en de waterberging. De Dijkpolder heeft een hoogteverschil van 1,5 meter waardoor de lage gedeeltes snel onder water komen te staan. Uitbreiding van het bouwblok kwam ook hier tijdens de bijeenkomst aan de orde. In het kader van de reconstructie is hier een nieuwbouwlocatie gesticht voor een bedrijfsverplaatser.



Koeien stofferen het landschap

3.10 Huiskamerbijeenkomst Commandeurspolder, Foppenpolder Aalkeet Binnenpolder en Aalkeet Buitenpolder

Huiskamerbijeenkomst Commandeurspolder, Foppenpolder Aalkeet Binnenpolder en Aalkeet Buitenpolder	16 maart 2009
Uitgenodigd	20
Aanwezig	12
Vragenlijsten retour	5

De bijeenkomst voor de Commandeurspolder, Foppenpolder Aalkeet Binnenpolder en Aalkeet Buitenpolder vond plaats op 16 maart 2009. De locatie was bij familie Suijker aan het Doelpad in Maasland, het betreft hier een in het kader van de reconstructie verplaatst bedrijf. Wegens kleine aantallen zijn voor deze bijeenkomst 4 polders samengevoegd. Twaalf genodigden waren aanwezig, twee personen hadden afgezegd en één persoon had gemeld niet te komen omdat hij geen vertrouwen had in het groundbankproces. De ontvangst was hartelijk bij familie Suijker. Bij deze bijeenkomst was namens gemeente Midden-Delfland de heer Kees Boks aanwezig.

Deze polders kenmerken zich door verschillende problemen. Naast de dioxineproblematiek die in een deel van dit gebied speelt is er ook veel grond omgezet in natuur met daardoor een grote ganzenoverlast. Deze avond zijn er felle discussies en pittige uitspraken van een aantal jonge veehouders. Het Hoogheemraadschap kreeg er ook behoorlijk van langs, zowel over zaken die spelen in de Commandeurspolder als in de Aalkeet Buitenpolder. De tarieven van het Hoogheemraadschap waren ook een groot pijnpunt. Men vindt het onverteerbaar en zeer onredelijk dat de tarieven zo hoog zijn terwijl men aan de andere kant zeer ontevreden is over de uitvoering van werken door Delfland. Natuurvriendelijke oevers, het beheer van BBL gronden, de voorwaarden bij de natuur over vroege en late percelen, het waren allemaal pijnpunten die ter tafel kwamen deze avond. Toch was het geen kommer en kwel deze avond, er bestond veel belangstelling voor de toekomst van het gebied en de verschillende meningen daarover werden niet onder stoelen of banken gestoken.

In het kader van de reconstructie zijn hier twee nieuwbouwlocaties gesticht van bedrijven die verplaatst zijn uit andere delen van Midden-Delfland. De vraag naar grond is niet zo groot en bedraagt ongeveer 10 ha. Binnen een aantal jaren zullen er waarschijnlijk 4 a 5 bedrijven stoppen, dit betekent dat er ongeveer 70 ha grond beschikbaar komt in deze polders.

Commandeurspolder, Foppenpolder Aalkeet Binnenpolder en Aalkeet Buitenpolder	
Melkveehouders	9
Jongvee opfokkers	1
Vleesveehouders	1
Grondeigenaren / verpachters	7

Één van de melkveebedrijven heeft een paardentak en het jongvee opfokbedrijf heeft een horecatak erbij. Verder is er nog een veehandelaar met eigen grond in deze polders.

De grondbankpilot kwam ter sprake, het was bekend dat de pilot speelde in de Zuidbuurt, in de Aalkeet Binnenpolder. Men was van mening dat er geen nieuwe boerderijplaats gesticht moest worden. De grond kom beter worden verdeeld over de bestaande bedrijven vond men. Verder was men geïnteresseerd in de BBL gronden. Men vroeg zich af hoe dat in de toekomst gaat en Blijft de grond in boerengebruik?

Verschillende aanwezigen waren het niet eens met de beperkingen die zouden gaan gelden bij gebruik van grondbankgrond. De noodzaak van een instrument om de grond in agrarisch gebruik te houden en om de prijs te beheersen zag men wel in. Men vroeg zich echter af of de grondbank daarvoor kan zorgen.

Kees Boks geeft namens de gemeente een toelichting op het verspreid liggend glas plan voor de Maaslandse Dam. Hij gaf aan dat het een leerzame avond was en had met interesse de discussies gevolgd.

3.11 Huiskamerbijeenkomst Abtswoudse polder en Polder Noord Kethel

Huiskamerbijeenkomst Abtswoudse polder en Polder Noord Kethel	6 april 2009
Uitgenodigd	23
Aanwezig	16
Vragenlijsten retour	8

De bijeenkomst voor de Abtswoudse polder en Polder Noord Kethel is gehouden op 6 april. Er was een hartelijk ontvangst bij familie Kester aan de Abtswoudseweg 27. De heer Kees Boks was namens de gemeente Midden-Delfland aanwezig. Jan van den Berg merkt op dat dit gebied wat betreft grondkwaliteit en drooglegging tot de mindere gebieden behoort in Midden-Delfland. Dit gebied is daardoor niet makkelijk om te boeren. Aan beide randen, Schiedam en Delft, is er veel grond in het kader van de reconstructie omgezet in natuur en recreatie.

Abtswoudse polder en Polder Noord Kethel	
Melkveehouders (waarvan 1 zelfzuivelaar)	12
Jongvee opfokkers	0
Vleesveehouders	0
Pensionstal/paardenhouderij/manege	2
Grondeigenaren / verpachters	8

Dit gebied ligt ingeklemd tussen de steden en er worden hier zowel bedrijfsmatig als particulier veel paarden gehouden. Er is in dit gebied bijna geen vraag naar grond ondanks de aanwezigheid van 12 melkveehouders in deze polders. De zelfzuivelaar verkoopt de producten in de eigen zuivelwinkel in de boerderij.

Er ontstond tijdens deze bijeenkomst een discussie over een veelheid aan onderwerpen zoals de tarieven van het Hoogheemraadschap, peilaanpassing, bemaling en maisteelt. Er is hier geen vraag naar een groter bouwblok maar het is wel verstandig om de trend te volgen naar een bouwblok van 2 ha. De bedrijfsvoering in dit deel van Midden-Delfland kenmerkt zich als wat rustiger. Er wordt later gemaaid, de koeien gaan later naar buiten, het is allemaal wat gemoedelijker wat mede veroorzaakt wordt door de bodemgesteldheid.

Over de grondbank heeft men ook wat andere ideeën. Zoals gezegd is er geen vraag naar grond. Er wordt veel grond onderling in gebruik gegeven of verpacht, ook wat de grond betreft gaat het er gemoedelijk aan toe. Wel is er behoefte aan uitbreiding van het melkquotum. Verder is er hier een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd en worden er kinderfeestjes gehouden bij één bedrijf. Op termijn komt er 40 ha beschikbaar van stoppende melkveehouders. De bedrijven zijn hier wat kleiner dan gemiddeld en wat minder gericht op groei maar meer op nevenactiviteiten.



Zwartbont en roodbont

3.12 Huiskamerbijeenkomst Akkerdijkse polder en Schieveense polder

Huiskamerbijeenkomst Akkerdijkse polder en Schieveense polder	22 april 2009
Uitgenodigd	10
Aanwezig	9
Vragenlijsten retour	3

De laatste bijeenkomst is gehouden op de boerderij van familie Duijndam aan de Rijksstraatweg in Delft. De bijeenkomst werd goed bezocht en de aanwezigen waren goed op de hoogte van de verschillende onderwerpen. In deze “hoek” van het gebied komen weer veel zaken naar voren die overal spelen aan de randen van het gebied. Hier is dat de hoeveelheid natuur en de moeizame relatie met Natuurmonumenten bij gemaakte afspraken.

Het grondeigendom loopt eigenlijk aan beide zijden van de A13. De naastgelegen Schieveense polder is grotendeels door gemeente Rotterdam opgekocht om een andere bestemming te krijgen. Een deel van de aanwezigen heeft weinig vertrouwen in de overheid door alle ontwikkelingen. De omgeving heeft daarom geen goede uitstraling. De aanwezigen onderkennen het belang van een sterk instrument wat goed tegenwicht kan bieden aan deze ontwikkelingen op de grondmarkt.

Akkerdijkse polder en Schieveense polder	
Melkveehouders	5
Jongvee opfokkers	1
Vleesveehouders	1
Pensionstal/paardenhouderij/manege	1
Grondeigenaren / verpachters	

Daarnaast kwam de inbreng van de 140 ha BBL grond in een grondbank ter sprake en was men bezorgd over de toekomst van de Schieveense polder wat een belangrijk weidevogelgebied is. Verder is er aandacht voor de wateropgave per polder en de hoge tarieven voor de categorie ongebouwd.

Er zijn hier 2 biologische bedrijven waarvan 1 bedrijf met een zorgtak. Er zijn 2 agrarisch loonbedrijven gevestigd en 2 bedrijven hebben als neventak paarden op stal. Er is hier belangstelling voor uitbreiding van het bouwblok naar 2 ha. Van de melkveehouders is er één die zijn grond, 29 ha, heeft omgezet in natuur (SN regeling natuur). Op termijn komt er hier ongeveer 50 ha beschikbaar van stoppende boeren.



De stad altijd dichtbij

4 Samenvatting en conclusies

De resultaten van de enquêteformulieren en de discussies tijdens de huiskamerbijeenkomsten hebben geleid tot meer duidelijkheid. De kennis over de grondbank bleek niet bij iedereen voldoende om een goed onderbouwde mening te vormen. De informatie die in kleine kring is gegeven aan de aanwezigen heeft gezorgd voor meer duidelijkheid en instemming met een grondbank. Toch blijven er ook grote bezwaren kleven aan de oprichting van een grondbank. De wijze van organisatie, de financiering en de zeggenschap over de grondbankgrond dienen zodanig georganiseerd te worden dat de agrariërs kunnen instemmen en willen participeren.

Er is duidelijk behoefte aan grond in het gebied, met name als plaatsingsruimte voor mest. In het gebied is er nog wel ruimte om mest kwijt te raken, vraag en aanbod zouden op één of andere manier gekoppeld moeten worden zodat er geen onnodige en kostbare aan- en afvoer van mest van en naar buiten het gebied hoeft plaats te vinden. Ook niet veehouders, particulieren met grond, geven aan bereid te zijn daar hun medewerking aan te verlenen.

De enquêteformulieren die zijn ingeleverd bleken niet allemaal even compleet te zijn ingevuld. Totaal zijn er 69 formulieren geretourneerd. Hieronder een overzicht met de ideeën van de veehouders over de grondbank waarin de vraag over de bedrijfsopvolging is meegenomen.

Veehouders over grondbankdeelname	Totaal 59
Grondbank Ja / opvolger Ja	22
Grondbank Ja / opvolger onbekend	13
Grondbank Ja / geen opvolger	9
Grondbank Nee / opvolger Ja	2
Grondbank Nee / opvolger onbekend	1
Grondbank Nee /geen opvolger	6
Niets ingevuld bij grondbankvraag	3
Vleesveehouder – Schapenhouder / grondbank ?	2
Vleesveehouder – Schapenhouder / grondbank Ja	1

Geconcludeerd kan worden dat men overwegend positief staat tegenover een grondbank maar zoals gezegd zijn er nogal wat onduidelijkheden die eerst opgelost moeten worden. Naast de wijze van organisatie, de financiering en de zeggenschap over de grondbankgrond dient er ook duidelijkheid te komen over de pachtprijs.

De boeren die geen opvolger hebben zijn overwegend positief over de grondbank, in deze groep zitten de boeren die het bedrijf binnen afzienbare tijd zullen beëindigen. Onder de juiste condities zijn zij bereid om de grondbank te betrekken in de verkoop van grond. Bij de grondeigenaren, niet veehouders, is de animo voor de grondbank minder groot. Een aantal van hen heeft wel aangegeven dat zij een bijdrage willen leveren aan het mestprobleem.

Overigen over grondbankdeelname	Totaal 10
Grondeigenaar / grondbank Nee	7
Grondeigenaar / grondbank Ja	3

5 Geraadpleegde bronnen

- “Grondbank moet speculanten en ontwikkelaars buiten de deur houden”, Schakel Midden-Delfland 09 april 2009
- “Grondbank komt van de grond”, Schakel Midden-Delfland, 19 maart 2009
- G. van Oord, P. Arensman, “Onderzoek beheergrondbank Midden-Delfland, Afronding 2^e fase”, Stichting Promotie Groen Midden-Delfland, Schipluiden 20 oktober 2008
- “Hoge grondprijs bedreigt toekomst boerenbedrijf”, AD, 26 september 2008
- “Grondbank aan de slag”, Midden-Delfland Vereniging, Midden-Delfkrant, september 2008
- “Grondbank voor het Midden-Delflandgebied is urgent”, Schakel Midden-Delfland, 24 juli 2008
- E. van Rij, “Quickscan grondmarkt en grondinstrument voor Midden-Delfland”, Onderzoeksinstituut OTB, Delft april 2007
- E. Van Rij, “Internaliseren van groene waarden in Midden-Delfland”, Habiforum, Delft 2006
- “Integrale ontwikkeling tussen Delft en Schiedam samenvatting rapport, Komt het instrument van de grond?”, Den Haag januari 2005
- A. Vonk Noordegraaf, S.A.H. Gloudemans, “Komt het instrument van de grond?, Inventarisatie van het draagvlak voor een grondinstrument in Midden-Delfland”, Stichting Kavelruil Zuid-Holland, Sleeuwijk oktober 2004

- www.itodelflandsgroen.nl/grondbank
- www.itodelflandsgroen.nl/grondbank/grondbank-1e-fase
- www.itodelflandsgroen.nl/grondbank/grondbank-2e-fase



Naam
Adres
woonplaats

Schipluiden, datum 2009

Referentie nr.: DG-09-258

Betreft: Inventarisatie Grondbank M-D aan alle eigenaren, pachters, verpachters en grondgebruikers.

Geachte mevrouw, heer,

Een van de opdrachten uit de gebiedsvisie is het ontwikkelen van een grondinstrument. De oprichting van een grondbank wordt noodzakelijk geacht voor het voortbestaan van de veehouderij in Midden-Delfland. LTO Noord afdeling Delflands Groen is samen met andere partijen hard bezig met het van de grond krijgen van een beheergrondbank. Onderzoek in opdracht van stichting Promotie Groen Midden Delfland heeft uitgewezen dat een beheergrondbank waarbij de grondbank de vrijkomende agrarische grond opkoopt en verpacht aan veehouders in Midden-Delfland de gewenste vorm is voor een grondbank. De grondbank zal geen concurrent zijn bij grondtransacties waarbij belangstelling bestaat van andere veehouders.

Al in 2004 is er een voorlopige inventarisatie gemaakt in het kader van het IODS (aanleg rijksweg A4). Dit heeft geleid tot het rapport "Komt het instrument van de grond". Hierbij heeft 60% van de veehouders aangegeven gebruik te zullen maken van de taken van een grondbank. Dit onderzoek was breder van opzet omdat ook zaken als melkquotum, machinecoöperatie en ondersteuning van verbredingsactiviteiten tot de mogelijke taken van de grondbank zouden kunnen gaan horen. Inmiddels is besloten om een grondbank op te richten met als enige taak de regulering van de grondmarkt. Het uitgangspunt is wat Delflands Groen betreft, het behoud en beheer van het huidige agrarische veenweidelandschap met een duurzame agrarische sector.

Delflands Groen gaat nu actief de boer op om te inventariseren welke wensen er bestaan en welke grond er op termijn beschikbaar komt. Jan van den Berg zal namens Delflands Groen en de grondbank hiervoor per polder huiskamerbijeenkomsten organiseren. Om Delflands Groen een goed beeld te geven van de toekomstige ontwikkelingen op de grondmarkt ontvangt u bij deze brief een vragenlijst. Wij verzoeken u om deze vragenlijst zo volledig mogelijk in te vullen. De gegevens worden uiteraard vertrouwelijk behandeld. Tijdens de huiskamerbijeenkomsten wordt u in een kleine groep nader geïnformeerd en kunt u uw vragen over de grondbank stellen. De eerste bijeenkomst zal in januari 2009 plaats vinden. Er wordt hierover binnenkort contact met u opgenomen door Jan van den Berg.

Een deel van de vragen heeft betrekking op mogelijke ontwikkelingen op uw bedrijf waarbij bouwplannen aan de orde zijn. In verband met het nieuwe bestemmingsplan wat na afronding van het landschapsontwikkelingsplan zal worden gemaakt, is het belangrijk om hierover na te denken zodat uw plannen ingepast kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het is niet van belang dat uw plannen nog weinig concreet zijn. Vrijstellingen middels een artikel 19 procedure zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk zonder dat u hiervoor de (hoge) rekening gepresenteerd krijgt.

Meer informatie kunt u vinden op de grondbankpagina van de Delflands Groen website, www.ltodelflandsgroen.nl. Hier kunt u ook de vragenlijst vinden als u een extra exemplaar wilt printen. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor dringende vragen kunt altijd direct zelf contact opnemen met Jan van den Berg die voor de grondbank als vertrouwenspersoon optreedt. Wij benadrukken hierbij nogmaals dat er vertrouwelijk met uw informatie zal worden omgegaan.

Het bestuur van LTO Noord, afdeling Delflands Groen verzoekt u nadrukkelijk om uw medewerking te verlenen aan deze grondbankinventarisatie door het invullen van de vragenlijst en het bezoeken van de huiskamerbijeenkomst die dit jaar voor elke polder zal worden georganiseerd. Deze grondbankinventarisatie levert een belangrijke bijdrage aan het voortbestaan van een economisch rendabele melkveehouderijsector in Midden-Delfland.

Delflands Groen wil benadrukken dat er geen sprake is van een nieuwe reconstructie. Daarnaast is er geen enkele verplichting verbonden aan de eventuele uitbreidingsplannen waarvan u melding maakt maar in het nieuwe bestemmingsplan kan wel al rekening worden gehouden met mogelijke plannen van uw kant. Dit kan een bijdrage leveren aan een eenvoudige en soepele vergunningverlening in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Jan van den Berg
Projectleider/vertrouwenspersoon Grondbank
LTO Noord, afdeling Delflands Groen

Bijlage: Vragenlijst Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009

Inventarisatie Grondbank Midden-Delfland 2009

LTO Noord – afdeling Delflands Groen

Bijlage 2

Referentie DG-09-258

Algemene gegevens				
Naam:				
Adres:				
Postcode:			Woonplaats:	
Polder(s):			en	
Maatschap	VOF *	samen met:		
Opvolger:	ja	nee	Onbekend*	leeftijd opvolger: jaar

Oppervlakten (binnen Midden-Delfland)	
Eigendom in hectares:	
Vaste pacht/erfpacht in hectares:	/
Gebruik of huur in hectares:	/

Overige bedrijfsgegevens	
Melkkoeien:	stuks
Jongvee:	stuks
Vleesvee:	stuks
Schapen:	stuks
Paarden:	stuks
Bijzondere dieren:	Stuks, namelijk:

Verbreiding				
Doet u op uw bedrijf aan één van de volgende bedrijfsverbredende activiteiten?				
Verkoop aan huis:	Ja	Nee*	namelijk:	
Recreatie op het bedrijf:	Ja	Nee*	namelijk:	
Natuurbeheer, namelijk:				
	Vrijwillig weidevogelbeheer:	Ja	Nee*	hoeveel hectare:
	Weidevogelbeheer Programma Beheer:	Ja	Nee*	hoeveel hectare:
	Slootkantenbeheer:	Ja	Nee*	hoeveel meter:
	Uitgestelde maaidatum:	Ja	Nee*	
	Ruige mest:	Ja	Nee*	
	Bedrijfsnatuurplan:	Ja	Nee*	
	Bergboerenregeling:	Ja	Nee*	
	Grutto project:	Ja	Nee*	
	Vluchtstroken:	Ja	Nee*	

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

Grondbank			
Er is besloten tot het oprichten van een beheergrondbank.			
Heeft u suggesties voor een andere opzet van een grondbank?			
Overweegt u deelname aan de grondbank door:			
verkoop aan grondbank	Ja	Nee*	
pachten van grondbank	Ja	Nee*	
Ruimte voor opmerkingen:			
Kan een grondbank wat voor u betekenen in verband met de mestwetgeving?			Nee*
Heeft u plaatsingsruimte binnen de mestwetgeving?			Nee*
Bent u bereid tegen betaling mest te ontvangen?			Nee*
Ruimte voor opmerkingen:			
Kan een grondbank bijdragen aan het mogelijk maken van bedrijfsovernames?			Nee*
Ruimte voor opmerkingen:			
Kan kavelruil voor u interessant zijn?	Ja	Nee*	
Ruimte voor opmerkingen:			

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

Toekomstplannen				
Welke toekomstplannen heeft u voor uw bedrijf (periode 5 à 10 jaar)?				
Voortzetten van het bedrijf op de huidige plek en met de huidige omvang en bedrijfstype.				Ja Nee*
Voortzetten van het bedrijf op de huidige plek en groeien.				Ja Nee*
Waaraan is voor uw bedrijfsvoering vooral behoefte ?				
Grond huren	Hoeveel hectares:	benodigd i.v.m. scherpere mestwetgeving?		Ja Nee*
Grond kopen	Hoeveel hectares:	benodigd i.v.m. scherpere mestwetgeving?		Ja Nee*
Ruimte voor opmerkingen over uw toekomstplannen:				
Voortzetten van het bedrijf op huidige plek met veranderingen.				
Wat wilt u veranderen?				
Verbreding	Ja	Nee*	opmerkingen:	
Verdere specialisatie	Ja	Nee*	opmerkingen:	
Gezamenlijk gebruik van machines	Ja	Nee*	opmerkingen:	
Investerings in stallen en gebouwen	Ja	Nee*	opmerkingen:	
'Zuinig' boeren	Ja	Nee*	opmerkingen:	
Anders, namelijk:				
Is uw bouwblok toereikend voor uw toekomstplannen?			Ja	Nee*
Opmerkingen:				
Heeft u plannen voor het verplaatsen van uw bedrijf				
Binnen Midden-Delfland?	Ja	Nee	Misschien*	
Buiten Midden-Delfland?	Ja	Nee	Misschien*	Mogelijk naar:
Opmerkingen:				

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

